

Gemeinde Rohlstorf

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet

„Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“

Teil B –Text-

VORENTWURF, DEZEMBER 2018

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11, BauNVO)

Im Plangebiet sind die folgenden baulichen Anlagen zulässig:

Teilbereich 1:

- 1 Reitplatz, maximale Grundfläche 1.200 m²
- 1 Paddock
- 1 Unterstand, maximale Grundfläche 30 m²

Teilbereich 2:

- 1 Longierzirkel, maximale Grundfläche 260 m²
- 1 Reitplatz/Reithalle, maximale Grundfläche 1.600 m²
- 1 Mehrzweckgebäude mit Heu-/Strohlager, Pferdeoffenstall, maximale Grundfläche 600 m²

Teilbereich 3:

- 1 Mehrzweckgebäude mit Heu-/Strohlager, Pferdeboxen, 2 Ferienwohnungen im Obergeschoss, maximale Grundfläche 450 m²
- 1 Stallgebäude mit Pferdeaußenboxen, maximale Grundfläche 180 m²
- 1 Pferdeoffenstall, maximale Grundfläche 850 m²
- 1 Mehrzweckgebäude mit Carport, Werkstatt, maximale Grundfläche 180 m²

- 2 Wohnhäuser, maximale Grundfläche je 130 m²
- 1 Mistplatte, maximale Grundfläche 250 m²

1.1 Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Teilbereich 1: maximale Firsthöhe 12 m, maximale Traufhöhe 5 m

Teilbereich 2: maximale Firsthöhe 8 m, maximale Traufhöhe 4 m

Teilbereich 3: maximale Firsthöhe 9 m, maximale Traufhöhe 6 m

Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe.

2. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Im Teilbereich 1 sind ein Unterstandes von maximal 25 m², ein befestigter, wasserdurchlässiger Paddocks und ein Regenrückhaltebecken außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Knickschutzstreifen sind von baulichen – auch baugenehmigungsfreien Anlagen, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

5.2 Vollversiegelnde Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind unzulässig.

5.3 Für die Knickneuanlage sind folgende Gehölze der Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden:

Eiche (Quercus robur)

Hasel (Corylus avellana)

Schlehdorn (Prunus spinosa)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix div. spec.*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Hochglänzende Dachpfannen sind unzulässig.

6.2 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

6.3 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.